

האם צריכים היתר עיסקא?

מצד אחד:

1. תורה תמימה הערות ויקרא פרק כה

והנה דבר ידוע הוא, שבדורות האחרונים המציאו היתר הלואה ברבית בהיתר עיסקא שנבאר ענינו בסמוך, ולכאורה דבר פלא הוא שלא מצינו כל רמז קל בתורה להמצאת היתר לאיסור זה, ולא נתבאר היסוד והבסיס על מה ראו חז"ל לבנות עמודי ההיתר. ונראה בזה שראו חכמינו יסוד וגם הכרח להיתר ענין זה בכלל, משום דחקרו ובאו עד תכונת האיסור הזה ביסודו ועיקרו שבתורה הבנוי ומיוסד על הענין וחי אחיך עמך, שאז בימי נתינת התורה היו עיקרי יסוד חיותם ועסקם של ישראל - עבודת האדמה, והוא היה היסוד והעמוד לעשרם ולמצבם, כי מי שהיה לו תבואות בהמון היה נחשב לעשיר, והכסף לא היה נחשב להם לעיקר ויסוד החיים, וכשהיו לזמן כסף לא היה למען עשות מסחר וקנין, רק למען השג על ידו לחם ובגד למי שחסר לו כזה משדהו ועבודתו, ולפי"ז ממילא מובן כי להעניי הלואה הזו לא היה כל חשבון לשלם רבית וגם להמלוה העשיר לא היה חסרון ניכר בהלואת כספו בלא רבית, אחרי כי בכלל לא היה להם עסק כספים ולא שייך בשניהם בזה וחי אחיך עמך. אבל בימי הביניים שאבדה לישראל חלק ונחלה בעבודת האדמה, ונשארו גויי החי רק על המסחר לבדו, לא יכלו עוד להחזיק באיסור רבית, כי הכסף נעשה ליסוד עיקרו לאמצעיית החיים והמסחר, ונעשה עסק הרבית עסק שוה גם להלוה גם להמלוה, ושייך בשניהם בזה וחי אחיך עמך, ולכן ראו חכמים למצוא היתר לאיסור זה, וחשבו שעל דעת כן לא אסרה התורה ענין זה בכללה, כך נ"ל.

2. הדיין שלמה דיכובסקי בפסק דין בתיק בוררות 17046/מ"ד ו- 20053/מ"ד:

"יש לזכור שנושא "היתר עיסקא" הוא נשמת אפו של כל בנק מודרני. אין שום אפשרות לנהל בנק בימינו - אפילו בנק חרדי למהדרין - מבלי להתבסס על היתר עיסקא. ... מטעם זה בלבד, יש לצמצם ככל האפשר את אפשרויות הטענה כלפי בנקים הנוהגים לפי ההלכה, ולהתבסס על העובדה שהנתבע איחר את המועד בהתנגדותו לבנק. מלבד זאת".

3. בחוות דעת שנתן השופט חיים כהן - המשנה לנשיא בית המשפט העליון, לבית המשפט במדינת ניו יורק (מיום 30.4.83), למקרה בו ביקש הנתבע מתשלום חוב בהסתמך על ההתר עיסקא הכללי של הבנק, (בנק איגוד לישראל) טען השופט כהן שלהיתר העיסקא אין כל כוונה ליצור שינוי כל שהוא במישור היחסים שבין הלקוח והבנק מלבד מבחינת המשפט הדתי. לדעת השופט כהן, נסיונו של הלווה להפטר מחובו על סמך ההיתר עיסקא, הינה פעולה שלא בתום לב ומנוגדת לסעיף 39 לחוק החוזים, יתר ע"כ, לדעת השופט כהן אין ולו לווה אחד, שיחלום לשלם לבנק מחצית מרווחיו רק בגלל העובדה שקיים "היתר עיסקא", שההלוואות נעשו לפיו. (אביעד הכהן, ז.סורוצקין, "בנקאות ללא ריבית" ו"היתר עיסקא" ב"מדינה יהודית ודמוקרטיה" - הלכה ואין מורין כן? שערי משפט ב (תשנ"ט) עמודים 77-100, חוות דעת השופט כהן שם בעמוד 89).

מצד שני:

4. תלמוד בבלי מסכת בבא מציעא דף עה עמוד ב

תניא, רבי שמעון אומר: מלוי רבית יותר ממה שמרויחים - מפסידים, ולא עוד אלא שמשמים משה רבינו חכם ותורתו אמת. ואומרין: אילו היה יודע משה רבינו שיהיה ריוח בדבר לא היה כותבו.

5. תלמוד ירושלמי (וילנא) מסכת בבא מציעא פרק ה הלכה ח

א"ר יסא בוא וראה כמה סמיות עיני מלוי רבית. אדם קורא לחבירו עובד ע"א ומגלה עריות ושופך דמים ומבקש לירד עמו לחייו. והלה שוכר העדים והלבלר ואומר להן בואו והעידו שכפר במקום. ללמדך שכל המלוה בריבית כופר בעיקר. רבי שמעון בן אלעזר אומר יותר ממה שכופרין בעיקר כופרין שעושין התורה פלסטרן ואת משה טיפש ואומרין אילו היה יודע משה שכך היינו מרויחין לא היה כותבו.

אבל...

6. דניאל וולף ריבית בעידן המודרני

רבים טוענים שהמציאות הכלכלית של ימינו, המבוססת על הלוואות ועל השקעות הון, מחייבת מציאת פתרונות לאיסורי הריבית. למעשה, הדבר אינו מדויק: גם בזמן הגמרא, המשק היה מבוסס על הלוואות ועל פירעונות מאוחרים. חקלאי לווה כסף באביב כדי לקנות זרעים, ופרע את ההלוואה רק בסתיו, אחרי שהוא קצר את הפירות ומכר אותם. הגמרא מספרת על אנשים שהיו קונים חפצים במקום שמחירם זול, מובילים אותם למקומות אחרים ומוכרים אותם ביוקר, וברור שעסקאות מעין אלו דורשות מימון, הלוואות ואשראי של כמה חודשים.

הבדל משמעותי יותר בין החברה המסורתית לבין העידן המודרני נעוץ בקיומם של הבנקים. בעבר, לכל אדם היה אינטרס ברור להטמין את כספו במקום מחבוא בביתו, וזאת משתי סיבות: ראשית, אין רווח ללא סיכון, וכיוון שהאדם לא רצה לסכן את כל ממונו, כדאי היה לו לשמור חלק ממנו בביתו; ושנית, כדאי היה לשמור מעט ממון לימים קשים, במידה ויגיעו ימים שכאלו. החידוש שבבנק נעוץ בשני מרכיבים משמעותיים:

1. הבנק מהווה שוק כספים. הוא מפגיש בין בעלי ההון לבין אלו שצריכים הלוואות. לפתע, בעלי ההון יכולים להעניק הלוואה בלי לטרוח לחפש לווים.

2. הבנק לוקח על עצמו את כל הסיכונים. פקדונות המופקדים בבנק מפיקים רווח בלי שום סיכון. גם בימינו, אדם יכול לקחת סיכון, להשקיע את כספו בבורסה וכך להרוויח סכומים משמעותיים; אך רווח פוטנציאלי מסוג זה כרוך בסיכון גדול. אם האדם רוצה להרוויח, אך אינו מוכן לקחת סיכון, הוא יכול להשקיע את כספו בבנק, וכך להרוויח בלי סיכון. כמובן שהרווח המופק בדרך זו קטן מהרווח שניתן להפיק מהשקעה בבורסה, אך זהו רווח בלי סיכון. הבנק מרכז אצלו את כל הכספים, ומלווה אותם בריבית לאנשים הזקוקים לכך¹.

מה השינוי המשמעותי שנוצר בעקבות המצאת הבנק? בתקופת הגמרא, אדם שהיה ברשותו סכום כסף, היה יכול להלוות אותו לאדם אחר בלי הפסד, שהרי כלל לא אכפת לו אם הכסף יוטמן בביתו או יושאל לחבר (בהנחה שניתן לסמוך עליו שיחזיר את ההלוואה). באותם ימים, הלוואת כספים הייתה בבחינת 'זה נהנה וזה אינו חסר'. בימינו, אדם המלווה כסף לחברו – מפסיד את הרווח שהוא היה יכול להפיק ממנו אילו היה משקיע אותו בבנק (או בהשקעה אחרת) ומקבל עליו ריבית. לכן, ההלוואה כיום הפכה להיות 'זה נהנה וזה חסר'. אמנם, ככלל, התורה אינה מתייחסת למניעת רווח כאל הפסד, אך התחושה הפשוטה היא שהלוואה בלי ריבית מהווה הפסד כספי משמעותי. ראוי לציין שגם מדעי הניהול המודרניים מתייחסים ל'הפסד הזדמנויות' (הפסד רווחים) כאל הפסד ממון משמעותי².

7. אפילו אם אין עוברים על איסור רבית, אין מקיימים מצוה של לאחזק תשיך! (אהבת חסד, וברית יהודה באריכות)

8. תלמוד בבלי מסכת בבא מציעא דף קד עמוד ב

אמרי נהרדעי: האי עיסקא, פלגא מלוה ופלגא פקדון. עבוד רבנן מילתא דניחא ליה ללוה, וניחא ליה למלוה. השתא דאמרינן פלגא מלוה, אי בעי למשתי ביה שכרא - שפיר דמי. רבא אמר: להכי קרו ליה עיסקא, דאמר ליה: כי היבנא לך - לאיעסוקי ביה, ולא למשתי ביה שכרא.

9. תרומת הדשן סימן שב

שאלה: ראובן בקש למסור מעותיו לשמעון שילווה אותם בריבית, ורצה לקצוץ עמו בסך מבורר ושיהיה לו ג"כ כמעט בטחון גמור בקרן שלא יהא נפסד לו כלל האיך יעשה בהיתר? תשובה: יראה למצוא תקנה וצדדים לעשות בהיתר, אלא דמיסתפינא דשמא ע"י דקדוקי הללו ובקשות תחבולות להתיר מקח ומתן בריבית יהיה דברי תורה דומה לחוכא ואיטולא שחוק והיתול, אמנם מ"מ אומרים וצדיקים ילכו בה. ... ומעתה יש תקנה לעשות כל המבואר לעיל בשאילה בהיתר בדרך זה, שראובן הנותן יקבל עליו כל האחריות אפי' של גניבה ואבידה ויפריז על המידה לקבל עליו שאפי' אם יאבדו או יגנבו ויופסדו אפי' בפשיעה יהיה באחריותו. אך אם שמעון המקבל פושע בממון כ"כ שדומה הוא כמזיק בידים יתחייב שמעון באחריותו, וגם יקבל עליו שלא יהא נאמן אפי' בשבועה דאורייתא ואפי' ע"פ עדים אפי' הן ק', שלא פשע בהן פשיעה גדולה שהוא כמזיק בידים, רק אם יעידו לו הרב והש"ץ וכה"ג אנשים יושבי אהלים בעיר שיש להם ידיעה במו"מ שבעיר, המה יהיו נאמנים להעיד בראיה וידיעה גמורה. ובדרך זה יהיה בטוח בקרן שלו כשירצה לעולם, שאם אבדו יטעון ראובן שהפסידו במזיד בידים ולא יוכל שמעון לאמת דבריו רק ע"פ הרב והש"ץ, וקרוב דקרוב הוא לודאי שלא ידעו כל האחריות ושירי ליה לקצוץ כדמבואר לעיל. ...

10. ספר נחלת שבעה שטרות סימן מ

נוסח ודיני שטר עסקא

אנחנו חתומים מטה מודים בהודאה גמורה, וחתומים ידינו דלמטה תעיד עלינו כמאה עדים כשרים ונאמנים, איך שאנחנו החתומים מטה קבלנו מכמר פלוני בר פלוני מאה זהובים שבכל זהוב חמשה עשר פ"ץ מזומנים בתורת עסקא להתעסק בהם על אחריותו וטובתו ותועלתו עד שיעלה ריוח מאה זהובים, וכל מובחר וטוב עסק שיזדמן השם יתברך לנו, יהיו מעותיו של פלוני הנ"ל קודמין למעותינו עד שיעלה מהם ריוח כנ"ל. ומאז ואילך יהיו בידינו כל סך קרן וריוח הנ"ל

1 לכן, הבנק מרוויח אפילו אם חלק מהלווים אינם פורעים את חובם ואינם משיבים את ההלוואה שלקחו.

2 דוגמה להבדל ההלכתי שבין הפסד רווח לבין הפסד ממש ניתן למצוא בהלכות חול-המועד: הפסד רווח אינו נחשב ל'דבר האבד'. מאידך, ההלכה מתייחסת לאובדן מקום עבודה כאל הפסד ממש, למרות שזהו הפסד רווחים בלבד.

בתורת הלואה גמורה על אחריותינו וטובותינו ותועלתינו הן לריוח הן להפסד ח"ו עד זמן פלוני. שאז מחוייבים אנחנו לשלם לו או לבאי כחו כל סך קרן וריוח כנ"ל במעות מזומנים ובמטבע טובה העוברת לסוחר ובלי שום סחורה.... ואין לנו ולא שום אדם נאמנים לומר פרוע הוא או מחול הוא שטר זה כולו או קצתו. ולא שום טענה הגורעת כח שטר חוב זה אפילו בשבועה חמורה. ואדרבה בעל השטר ובאי כחו נאמנים עלינו ועל באי כחינו בדיבור הקל בלי שום אלה ושבועה. ואין אנחנו נאמנים לומר שהיה איזה הפסד ואחריות במעותיו של בעל השטר אם לא בעדים כשרים. ואם יעידו עדים כשרים שהיה הפסד במעותיו של בעל השטר הנזכר לעיל אין לנו נאמנים לומר שהיה זה טרם או קודם שעלה ריוח הנ"ל אם לא בשבועה חמורה כמו שיחמיר עלינו בעל השטר ובאי כחו. וכן אין לנו נאמנים לומר שלא הרוחנו כלל במעותיו של בעל השטר. או לומר שלא עלה ריוח כנ"ל. ושעסקנו בעיסקא באמונה. אם לא בשבועה חמורה כנ"ל....

שטר עסקא שתיקן הגאון מהר"ר מענדיל ר' אביגדורש אב בית דין ור"מ דק"ק קראקא בהיתר הריוח כאשר נמצא בתיקוני שטרות דפוס דק"ק קראקא.

אנחנו חתומים מטה מודים שקבלנו מזומנים מיד פלוני בר פלוני בעסקא (א) לטובתו ואחריותו, וכל עסק טוב וסחורה טובה שיזדמן לידינו בהם יהיו מעותיו קודמין למעותינו. וככה נתנהג תמיד עד שיעלה ריוח מהן סך פלוני. ובלבד שלא נעשה חובות מדמי עסקא הנ"ל. ואם לפעמים נצטרך ליקח לצרכינו מדמי העסקא, לא נהיה נקראים שולחין יד (ב) בפקדון. ומיד שיעלה ריוח כנ"ל, אזי מאותו שעה והלאה יהיה כל המעות קרן וריוח בידינו הלואה גמורה עד זמן פלוני. ואז מחוייבים אנחנו לטפל בכל מה שיש לנו למכרו, ואפילו בחצי שוייה, כדי לפרוע לבעל השטר ולבאי כוחו במזומנים כנ"ל לזמן הנ"ל, כפי מה שיאמר בעל השטר או בא כוחו בדיבור הקל עלינו לפרוע כגוף החוב. ואין לנו ולא שום אדם נאמנים לומר פרוע הוא או מחול הוא שטר זה כולו או קצתו, ולא שום טענה הגורעת כח שטר חוב זה, אפילו בשבועה חמורה, ואדרבה בעל השטר ובאי כוחו נאמנים עלינו ועל באי כוחנו בדיבור הקל בלי שום אלה ושבועה. ואין אנחנו נאמנים לומר שהיה איזה הפסד ואחריות במעותיו של בעל השטר אם לא בעדים כשרים. ואם יעידו עדים כשרים שהיה הפסד במעותיו של בעל השטר הנזכר לעיל, אין לנו נאמנים לומר שהיה זה טרם או קודם שעלה ריוח הנ"ל אם לא בשבועה חמורה כמו שיחמיר עלינו (ג) בעל השטר ובאי כוחו. וכן אין לנו נאמנים לומר שלא הרוחנו כלל במעותיו של בעל השטר, או לומר שלא עלה ריוח כנ"ל, ושעסקנו בעיסקא באמונה, אם לא בשבועה חמורה כנ"ל. וכל אחד מאתנו חתומים מטה נעשה ערב קבלן בעד חבירו, ויד בעל השטר על העליונה. וקבלנו מבעל השטר בר פלוני סך פלוני בשכר עמלינו ומזונונו. כל הנ"ל קבלנו עלינו ועל יורשינו אחרינו בחרם חמור ובשבועה דאורייתא לאשר ולקיים, ואם נעבור מחוייבים לנו ליתן קנס לצדקה חומש הקרן. נעשה היום יום [פלוני שנה פלונית כאן בעיר פלונית]:

11. סיבות לחלק בנאמנות בין הקרן לשבח (לבוש)

- קל יותר למצוא עדים לקרן
- לגבי הקרן שייך מחילה או מתנה, ולא לגבי השבח
- לגבי השבח אין טענת ברי למפקיד המעות

12. אופי השבועה

- שבועת השותפין, שלפי שיטת הרמב"ם חל גם על מקבל עיסקא (נודע ביהודה)
- קבלת חיוב שבועה (לבוש)
 - נפק"מ למי שחשוד על השבועה שמהפכים שבועה
- אסור מדאורייתא – שיטת העיסור
בית יוסף יורה דעה סימן קעז
כתוב בעיטור באות כ"ף גבי שטר כ"ס (לט ע"ג) והאי עיסקא דנהגו בה עתה ויהיב ליה זוזי ומנו לרווחא דכל שתא בכך וכך זוזי ומטי לבעל הממון פלגו רווחא [וההוא פלגא רווחא] מזבין ליה ניהליה בבציר פורתא כגון דמטי ליה פלגא רווחא עשרה זוזי ומזבין ליה [בעשרה ויהיב ליה עשרה דינרים בכל שתא ואי ליכא רווחא אלא עשרה בלחוד יהיב ליה ניהליה ואמר ליה אי מטי לך פסידא תימא לי ואנא אהדר לך אי נמי להוי בידך האי עיסקא עד דשלים פסידא (ואמרין ליה) [ואמרין] בההוא הנאה דפטר ליה משבועה מותר ומסתברא דקרוב לשכר ורחוק להפסד הוא וקרוב אני לומר דרביית קצוצה הוא דשכר מעותיו עומד ונוטל בכל שנה ומי יימר דהוי רווחא וכו'.

13. התפשרות

- חלק מהריוח
 - שו"ת גינת ורדים חלק יורה דעה כלל ו סימן ד: עוד התנו ביניהם שאם יעלה מחצית הריוח לחלקו של שמעון עד עשרה דינרין בהמשך הזמן הנז' הוה מה טוב ומה נעים ואם יהיה שם מותר נוסף על העשרה דינרין יהיה אותו המותר לראובן המתעסק
 - דרך לפטור משבועה
 - קיצור שולחן ערוך סימן סו סעיף ג: גם יכולים להתנות שהברירה הוא ביד המקבל, שאם ירצה לתת להנותן כך וכך בעד החלק הריוח שלו, יהא הרשות בידו, וכל מותר הריוח ישאר

לו. ודרך זה הוא נכון, כי מסתמא המקבל לא ירצה לישבע, ויתן לנותן כפי מה שיקצבו ביניהם, וזהו היתר עיסקא הנהוג בינינו. ואפילו אם המקבל יודע אחר כך בעצמו שלא הרויח או אפילו אם הפסיד יכול ליתן להנותן את הקרן עם הרייח שקצבו ביניהם ואין כאן שום איסור, דכיון שיש עליו חיוב שבועה, יכול לפטור את עצמו בממונו מן השבועה.

c. חיוב ממון שאפשר לעקוף בשבועה

i. פתחי תשובה חושן משפט סימן קח דבש"ת טור האבן סי' ס"ד כתב, דהמלוה שהוציא שטר עיסקא על יורשי הלוה כך וכך ריח לשנה והלוה מת תוך זמן פרעון, מחויבים היורשים לשלם הרוחים שעלה עד מות אביהם, משום דהתקנה ממהר"ם מקראקא היתה שכל זמן שלא ישבע לא הרוחתי, מחויב לשלם כפי ההשואה, והשבועה היא במקום פרעון.

14. דרך אחר – קבלת אחריות על תנאי

a. ש"ת גינת ורדים חלק יורה דעה כלל ו סימן ד

ואם יעבור על התנאי הזה מעתה ומעכשו מחייב ראובן בכל אחריות ונזק שיארע בענין העסק ח"ו ואפי' אונסין מלסטים מזוין.

15. האם יש חיוב ל"לוה/מתעסק" להתעסק בהן? מצד איסור רבית ומצד איסור גזל

a. נתיבות שלום מעלה של לשיטת הגינת ורדים לא, כי יש למפקיד להניח שהיה ריח. אבל לשיטת הקיצור ש"ע – למה הוא מקבל שבועה אם הוא יודע שלא יהיה ריח? [אני הייתי אומר להיפך, ואכן בסוף הוא מניח שהיה בעיות גם לשיטה הראשונה]

b. רש"א – אין גזל כי המפקיד אינו מקפיד. בכל זאת זה עיסקא ולא הלואה, כי המפקיד נתן לא המעות לעשות עיסקא

c. להלכה, יש מח' הפוסקים אם מותר רק לעיסקאות (ברית יהודה פרק לח, הערה יח)

i. הר הכרמל, ש"ע הרב, וכו' – לא. אלו מתירים, מסבירם... ר' משה פיינשטיין כן מחמיר, נגד הרבה אחרונים (אגרות משה י"ד ב:סב-סג)

ii. יש אחרונים (גינת ורדים) שסוברים שאפשר להקנות חלק מעיסקאות שונות [בקנין סודר?], או להסתכל על זה כאילו הוא משתמש בכסף זה לעיסקא ועיסקאות שלו הוא "מכר" ומשתמש בכסף שמנצא שם (ר' אלישיב), או שהעיסקא זה הרייח בעקיפין שלא צריך למכור העיסקאות שלו או אפשר לעבוד (שואל ומשיב).

iii. מה מוגדר כעיסקא: מח' לגבי קניית בית, מח' לגבי פרסומות

16. בעיה נוספת ל STUDENT LOANS וכדומה – אין עיסקא והמלוה יודע את זה, וזה גורם בעיות לגבי השבועה ודמי התפשרות. יש שמקילים כדלעיל – הרייח שבא בעקיפין.

17. שכר טירחא (שכר עמלה) – בחלק מהיתרי עיסקא מפורש שזה חלק מהרייח.

a. שולחן ערוך יורה דעה הלכות רבית סימן קעז סעיף ב

הנותן מעות לחבירו בתורת עיסקא, דהיינו שחצי האחריות על הנותן וחצי על המקבל, אסור. שכל עיסקא פלגא מלוה ופלגא פקדון, ונמצא שטורח בחלק הפקדון בשביל חלק המלוה. לפיכך צריך לו ליתן שכר טירחו שבכל יום ויום מימי השותפות כפועל בטל של אותה מלאכה שבטל ממנה. ואם היה לו עסק אחר כל שהוא להתעסק בו עם מעותיו של זה, אינו צריך להעלות לו שכר של כל יום אלא אפילו העלה לו דינר בכל ימי השותפות, דיו, ואם פחתו או הותירו יהיה לאמצע בשוה.

b. ש"ת גינת ורדים חלק יורה דעה כלל ו סימן ד

שכר על כל יום ויום כפועל בטל ולכן טוב לו לבעל הבית שיתן השכר למתעסק בהקדמה דבכל שהוא שיתן לו סגי ומשמע מדברי הפוסקים דאין להקפיד כשיעור שכר זה דבכל מידי שיתן לו סגי.

g. יש שמוסיפים באחוז הרוח, ויש שאומרים שזה לא מועיל. יש קובעים אחוז מהשכר. (בבנקים בא"י כוללים אחוז כשכר עמלה.)

d. ר' רייזמן כותב שבדרך כלל כותבים \$1

18. היתר עיסקא של כולו פקדון

19. חתימה בלי הבנה –

a. יש אוסרים, יש מקילים בדיעבד

20. בעיות בהטבות קודם התעסקות.
21. היתר עיסקא שמתרבה בזמן – נמצא בחכמת אדם – מחלקים הזמן לתקפות קצרות (כמה בנקים משתמשים בזה)

a. אבל הט"ז אוסר: ט"ז יורה דעה סימן קעז ס"ק כא (כא) הואיל וכתב לו ליתן לו קצבה כל שבוע כו'. - מכאן שבכל התירים שעושין בהלוואה כגון עיסקא וכיוצא בו אסור להזכיר בשטר קצבה בכל שבוע:

22. מה קורה אם השתמשו בכסף להשקאות אסורות? כנראה זה יהיה בעייתי כי זה פקדון, אבל יש לדון לגבי דמי התפשרות אם מותר לקחת אותם אחרי זה.

23. היתר עיסקא כללי

- a. יש מתנגדים
b. יש מקילים רק בבנק – שכולם יודעים שחותמים על הרבה דברים שלא מבינים, וסומכים על כללי הבנק.

24. האתיקה

- a. מותר רק לעשירים כמו בנק וכדומה, אבל לא לעני או חבר שצריך (ר' חיים דוד הלוי)
b. רק להשקעות (ר' יעקב אריאל)
c. מותר עם חברה, אבל לא עם אנשים פרטים (ר' יואל בן נון)

Other solutions –

R. Moshe – for real estate, different forms of lend-lease programs. Structure as a rent/payment agreement, and each month you pay less rent and more principle.

Rabbi Bleich, Contemporary Halakhic Problems Volume 2

Mortgage Loans

22

A mortgage loan in which the seller accepts a purchase mortgage representing all or part of the purchase price does not lend itself to use of a usual heter iska. Since no cash is actually advanced by the seller to the purchaser, the purchaser has no opportunity to realize a profit from the investment of such funds. Accordingly, the seller has no reason to demand an oath to that effect and no right to accept a stipulated sum in lieu of an oath. Of course, if it may reasonably be anticipated that the market value of the real estate will rise, a partnership agreement might be drafted which would provide for a specified rate of return in lieu of payment of a partnership share of the actual increment in value. However, in the event that the value of the real estate does not rise and no "profit" is realized, acceptance of "interest" in lieu of profits poses a halakhic problem. It may be argued that if real estate values are a matter of common knowledge, there is really no basis to demand an oath to that effect and hence no right to accept monetary payment in lieu of an oath.

23

There does, however, exist an entirely different and relatively simple expedient which serves to obviate the prohibition against the taking of interest in conjunction with mortgage loans. This procedure is as follows: Title to a portion of the property directly commensurate in value with the principal of the mortgage is vested in the lender. It is then stipulated that the sum required as interest be paid to the "lender" as rent for use of the portion of the property which belongs to him. Payments which serve to reduce the principal are deemed to represent payment for acquisition of title to a share in the property in direct proportion to the amount paid. Subsequent "interest" payments are reduced because "rent" is paid only on the diminished portion vested in the lender.

24

There is, however, one serious drawback with regard to an arrangement of this nature. Under the terms of a conventional mortgage loan, should the mortgagor default in payment of monthly installments the property may be foreclosed and seized by the mortgagee. However, the agreement here described creates

a situation in which the purchaser and seller share a partnership interest in the property. Hence, if the purchaser should default in his payment of a monthly installment and the property be foreclosed the proceeds of the foreclosure would perforce be divided in accordance with the respective partnership interests of the purchaser and the seller. This result would presumably be unacceptable to most persons contemplating the sale of real estate on terms involving deferred payment.

25

This problem may, however, be remedied by modifying the agreement to provide solely for regular payments of rent for a set period of time. These rental payments would be set at a sum equal to the amount which would represent the periodic payment of both interest and principal in a conventional mortgage loan. The agreement would further provide that, upon expiration of a stipulated time-period, title pass to the leaseholder without further payment, or upon payment of a nominal sum, provided that all financial obligations have been satisfied.

26

In the event of default in payment of the "rent" the mortgagee-lessor would be entitled to terminate the lease as is the case in any landlord-tenant relationship. In this way the mortgagee-lessor would regain title and possession of the entire property.

27

It is readily perceived that, for a variety of legal considerations pertaining to real estate taxes, insurance coverage, etc., it is desirable that title be vested in the lessee-purchaser, just as under a standard mortgage agreement title is vested in the mortgagor. This may be accomplished under the terms of a leasehold agreement as well. It should be emphasized that such a procedure is entirely legal. The lessee-purchaser may be designated as the owner of record even though, in fact, the agreement provides that title is retained by the lessor-seller. The lessee-purchaser is, in effect, the nominee of the lessor-seller and the agreement between the parties to this effect is entirely valid even though it is not reflected in ownership of record.

28

A further problem which must be addressed is the question of interest deduction for purposes of income tax liability. Ordinarily, interest payments on leases and mortgages are deductible from income, while rental payments are not. It might seem that under the provisions of an agreement of this nature the purchaser forfeits the income tax deduction which he would enjoy under the provisions of a mortgage loan. However, on the basis of a number of court decisions as well as Internal Revenue Service regulations which are presently in effect, it would appear that the purchaser-lessee is fully entitled to deduct any "rental" payment made in lieu of interest which would have been paid under the terms of a conventional mortgage loan.